

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Marion Platta (LINKE)

vom 19. Januar 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Januar 2017) und **Antwort**

Bitteres Weihnachtsgeschenk: Mieterhöhungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften für 2017

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1: Wie viele Mieterhöhungsankündigungsschreiben sind von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Oktober, November und Dezember 2016 an Mieterinnen und Mieter versandt worden (bitte getrennt nach Wohnungsunternehmen und Monat der Mieterhöhungsankündigung angeben)?

Antwort zu 1:

degewo		GESOBAU		Gewobag		HOWOGE		STADT UND LAND		WBM	
Okt.	1.064	Okt.	420	Okt.	2.577	Okt.	2.997	Okt.	5.865	Okt.	2.169
Nov.	1.841	Nov.	1.223	Nov.	1.494	Nov.	808	Nov.	559	Nov.	237
Dez.	2.995	Dez.	1.086	Dez.	202	Dez.	217	Dez.	2	Dez.	511
Ges.	5.900		2.729		4.273		4.022		6.426		2.917

26.267 Mieterhöhungsankündigungsschreiben sind von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Oktober, November und Dezember 2016 an Mieterinnen und Mieter versandt worden. Das sind 8,8% des eigenen Wohnungsbestandes der sechs städtischen Wohnungsunternehmen.

Den Mieterhöhungsankündigungen des IV. Quartals 2016 liegen unterschiedliche Sachverhalte zugrunde. Zum einen werden bei Mietsozialwohnungen die in Abhängigkeit von der Bezugsfertigstellung der Gebäude festgelegten Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung im Rahmen des geltenden Kostenmietpreisrechts angepasst. Bei anderen Gebäuden sind Wohnwertverbesserungen erfolgt, die aus den Mietanhebungen zu refinanzieren

sind. Dann gibt es Wohnungsbestände, die teilweise deutlich unterhalb der nach dem allgemeinen Mietrecht in Anwendung des qualifizierten Berliner Mietspiegels zulässigen Mietniveaus liegen. Diese Bestände werden regelmäßig auf Anpassungsmöglichkeiten untersucht und ggf. in den gesetzlich und vertraglich zulässigen Zeitabständen erhöht. Für alle von Mietanpassungen bei den städtischen Wohnungsunternehmen betroffenen Mieterinnen und Mieter gilt, dass bereits in der Mieterhöhungserklärung auf die Härtefalleistungen hingewiesen wird und eine Anhebung im Einzelfall ggfs. unterbleibt oder reduziert erfolgt.

Frage 2: Wie viele dieser Mieterhöhungen lagen in den jeweiligen landeseigenen Wohnungsunternehmen bei bis 2%, bei 2 % bis 5%, bei 5 % bis 7,5 %, bei 7,5 % - 10 % und bei über 10 % der Ausgangs-Nettokaltmiete innerhalb von vier Jahren?

Antwort zu 2:

Wohnungsbaugesellschaft	bis 2 %	2 bis 5 %	5 bis 7,5 %	7,5 % bis 10 %	über 10 %
degewo*	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
GESOBAU	584	1.101	659	269	116
Gewobag	913	1.786	572	223	779
HOWOGE	390	1.719	1.262	578	73
STADT UND LAND	846	2.016	1.662	1.446	456
WBM	962	1.131	414	273	137

* Eine statistische Auswertung nach unterschiedlichen Prozentsätzen, bezogen auf die Ausgangs-Nettokaltmiete vor vier Jahren, ist im Anpassungslauf nicht hinterlegt. Sie ist der degewo daher kurzfristig nicht möglich.

Prozentual höhere Mietanhebungen sind z.B. bei besonders kleinen Wohnungen und geringen Ausgangsmieten wahrscheinlich.

Konkreter Einzelfall bei der Gewobag: Ausgangsmiete 1,82 €/m² mtl. wird für eine 42,14 qm große Wohnung um 0,27 €/m² mtl. (rund 15 %) auf jetzt 2,09 €/qm/mtl. angehoben. Die Nettokaltmiete beträgt damit 88,07 €/mtl. und liegt damit noch deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 237,25 €/mtl.

Konkreter Einzelfall bei der STADT UND LAND: Die Miete einer 101,97 qm großen Wohnung wurde von 2,46 €/qm/mtl. um 0,29 €/m² mtl. (rund 12 %) erhöht. Die Miete war seit 4 Jahren unverändert und liegt auch nach der Erhöhung um rund 50% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Konkreter Einzelfall bei der Gewobag: In einem modernisierten Altbau hat die Gewobag für eine Wohnung mit 76,11 qm Wohnfläche eine Mietanhebung um 15% bzw. 0,62 €/m² mtl. auf jetzt 4,76 €/m² mtl. vorgenommen. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 5,38 €/m² mtl. bzw. 13% mehr.

Frage 3: Bei wie vielen dieser Wohnungen konnten qualitative Verbesserungen an den Wohnungen selbst bzw. am Wohnumfeld als Grund für die Mieterhöhungen herangezogen werden (andere Eingruppierung innerhalb der Spanne aufgrund wohnwerterhöhender Merkmale)?

Antwort zu 3:

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
150	107	k.A.*	250 **	428	79

* Eine detaillierte Auswertung zur Änderung von einzelnen mietspiegelrelevanten Merkmalen ist systemisch nicht möglich. Die Gewobag investiert jedoch laufend in die Pflege, Erhaltung und Verbesserung ihrer Objekte und Anlagen. Dementsprechend werden bei Mieterhöhungsverlangen die jeweils aktuellen Ausstattungen zugrunde gelegt.

** Es handelt sich um eine Schätzung.

Insgesamt wurden bei ca. 1.014 Wohnungen (ohne Gewobag) qualitative Verbesserungen des Mietgegenstandes als Grund für die Mieterhöhungen benannt.

Frage 4: Wann werden die Vereinbarungen der Koalition zur Mietendämpfung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften („Als Sofortmaßnahmen werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten für Bestandsmietverträge für vier Jahre auf maximal zwei Prozent jährlich beschränkt“) umgesetzt?

Antwort zu 4: Der Senat strebt den Abschluss eines Kooperationsvertrages mit den Beteiligten an, in dem die besonderen Verpflichtungen zum erhöhten Mieterschutz vereinbart werden sollen. Für die Dauer der Abstimmungen strebt der Senat ein Mietanhebungsmoratorium an.

Berlin, den 03. Februar 2017

In Vertretung

R. L ü s c h e r

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Wohnen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Feb. 2016)